PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Halifax

Société canadienne d'hypothèques et de logement

VOLUME 3 NUMÉRO 1
PRINTEMPS 2002

La hausse des taux hypothécaires fera ralentir l'activité sur le marché

Au cours des six à neuf derniers mois, les bas taux hypothécaires ont provoqué une croissance exceptionnelle de la demande dans le marché des propriétaires-occupants de Halifax, surtout chez les accédants à la propriété. Toutefois, les taux hypothécaires, qui n'avaient pas été aussi faibles en 40 ans, ont déjà commencé à s'élever et leur progression devrait se poursuivre durant les 18 prochains mois. À cause de ce revirement, de nombreux acheteurs potentiels se sont mis à craindre une hausse des frais de possession et ont décidé de précipiter leur achat, ce qui a fait grimper les ventes S.I.A.[mc] à des niveaux records. Comme l'offre d'habitations existantes était déjà mince, le prix des logements s'est gonflé, faisant pencher davantage le marché de la revente en faveur des vendeurs. Une partie de cette demande a débordé sur le marché du neuf, ce qui a provoqué une accélération de la construction de logements individuels et jumelés ces derniers mois. Ainsi, dans le marché de l'habitation local, la question que plusieurs se posent est : « Ce rythme pourra-t-il se maintenir? »

Puisque la chute libre des taux hypothécaires observée l'an dernier est presque sans précédent, il est difficile de prévoir ce qui se passera dans le marché local du logement lorsque les taux remonteront. Cependant, nous pensons qu'une grande partie de la demande de logements de propriétaires-occupants se sera manifestée au quatrième trimestre 2001 et au premier semestre de 2002, ce qui signifie que la demande s'affaiblira au deuxième semestre de 2002 et en 2003. Si ces hypothèses se confirment, on peut s'attendre à une contraction générale mais faible de l'activité annuelle sur le marché de l'habitation de Halifax en 2002 et 2003.

SOMMAIRE

1 **La hausse des taux hypothécaires fera ralentir l'activité sur le marché**

2 **Aperçu de la situation économique**

3 **Marché du neuf :** Faibles reculs des mises en chantier prévus en 2002 et 2003

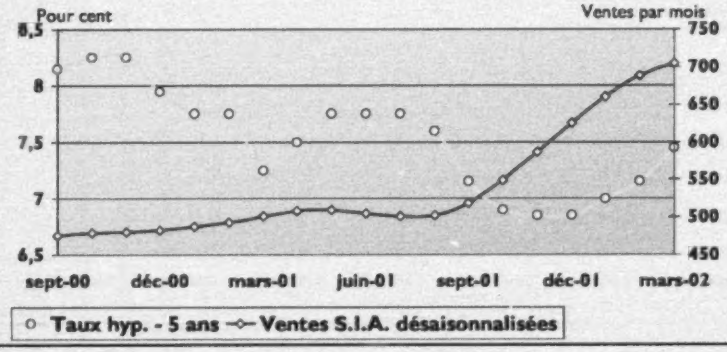
5 **Marché locatif**

5 **Article :** Points saillants du recensement de 2001 - RMR de Halifax

6 **Marché de la revente :** La hausse des taux hypothécaires refroidira le marché de la revente

8 **Résumé des prévisions**

Les faibles taux ont stimulé les ventes S.I.A.



SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Aperçu de la situation économique

Agglomération de Halifax : économie turbulente en 2001

Avec le ralentissement de l'économie nord-américaine en 2001 et les événements du 11 septembre, l'économie locale a été mouvementée en 2001. Tandis que le taux de chômage a monté de presque un point de pourcentage, passant de 6,0 % en 2000 à 6,9 % l'an dernier, la croissance de l'emploi à plein temps est demeurée ferme, puisqu'il s'est créé environ 4 000 emplois de ce type en 2001. La confiance des consommateurs de l'agglomération de Halifax est donc restée plutôt solide en 2001, et la forte demande qui en a résulté a compensé les lacunes observées du côté de l'offre.

Pertes dans les secteurs des TI et des transports, gains dans celui de la vente

Le recul spectaculaire de l'ensemble du secteur des technologies de l'information a entraîné des difficultés dans la région chez ITI, Knowledge House, Pantellic Software et Core Networks. En outre, le secteur des transports a été durement secoué en septembre, ce qui s'est répercuté sur la circulation aérienne locale et a raccourci la saison touristique, obligeant certains transporteurs à réduire leurs services et d'autres à cesser complètement leurs activités. Toutefois, ces pertes ont été largement compensées par le rendement impressionnant des secteurs locaux de la vente au détail et de l'habitation, qui ont véritablement soutenu l'économie de la région de Halifax. En somme, l'agglomération n'a donc connu qu'un léger ralentissement économique. Toutefois, la reprise imminente ne devrait pas non plus être fulgurante.

La hausse des taux fera diminuer les ventes

Tandis que l'économie nord-américaine continuera de montrer des signes d'amélioration, la Réserve fédérale américaine et la Banque du Canada devraient commencer à relâcher certaines réductions des taux d'intérêt qu'elles avaient mises en œuvre avec succès en 2001 pour stimuler l'économie. La hausse des taux d'intérêt, conjuguée à l'affaiblissement de la croissance du revenu personnel disponible, devrait refroidir les marchés de la vente au détail et de l'habitation plus tard cette année et en 2003. Cette détente devrait soulager les secteurs du commerce au détail, des services et de la construction résidentielle, qui ont rempli la tâche admirable de soutenir l'économie de la région métropolitaine au cours de la dernière année. Elle permettra aussi de voir dans quelle mesure la demande dans ces secteurs aura été stimulée par les faibles coûts d'emprunt à la fin de 2001 et au premier semestre de 2002.

La croissance restera timide en 2002 mais s'accélérera en 2003

L'économie locale ne s'améliorera que légèrement cette année, même si on pense percevoir actuellement les premiers signes de ce qui semble être une forte reprise de l'économie nord-américaine. Dans la région métropolitaine, les secteurs de la fabrication et de la construction non résidentielle devraient croître cette année, grâce à une hausse de l'emploi chez Halifax Shipyards et Litton Systems, qui doivent répondre à leurs obligations contractuelles, et grâce aux travaux d'expansion ou de rénovation de l'aéroport international de Halifax, des brasseries Oland, de l'Université Mount Saint Vincent et de l'autoroute 101. Cependant, la croissance économique de l'agglomération ne reprendra solidement qu'en 2003, année où l'économie internationale devrait avoir retrouvé un bon rythme et où le projet gazier extracôtier de l'Île de Sable et le projet Deep Panuke d'Encana passeront à l'étape de développement. La croissance de l'économie locale pourrait aussi être soutenue par la mise en œuvre, attendue depuis longtemps, du projet de nettoyage du port et du projet de réseau de distribution de gaz naturel, qui semblent vouloir progresser. On peut donc s'attendre à une importante amélioration de la croissance de l'emploi et de la migration nette vers la région métropolitaine en 2003.

Les taux hypothécaires devraient augmenter mais rester à de faibles niveaux

Les prévisions concernant les taux hypothécaires demeurent favorables, puisqu'on s'attend à ce que les taux à trois ans et à cinq ans se maintiennent à l'intérieur d'une fourchette de 6 à 7 % et de 7 à 8 % au cours des douze prochains mois. Nous continuons de supposer que des rabais de 0,25 à 1,5 point de pourcentage continueront d'être accordés et resteront un important moyen de soutenir la concurrence au cours de la période visée par les prévisions.

ACTUALITÉS HABITATION

Dans le contexte économique actuel, l'information représente l'un des atouts les plus précieux, surtout dans le secteur du logement. Posséder les bons renseignements est souvent un gage de succès dans un secteur concurrentiel en constante évolution. C'est pourquoi nous sommes heureux de vous offrir le rapport **ACTUALITÉS HABITATION**, qui présente des statistiques détaillées assorties d'analyses réalisées par des experts, afin que vous ayez les derniers renseignements sur le marché de Halifax.

Le rapport mensuel **ACTUALITÉS HABITATION** de Halifax comprend aussi des mises à jour trimestrielles sur les marchés du logement dans les autres centres urbains de la Nouvelle-Écosse.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Johannes O'Callaghan au (902) 426-4708.

Marché du neuf

Faibles reculs des mises en chantier prévus en 2002 et 2003

Après avoir chuté de 12 % l'an dernier, le nombre total de mises en chantier dans l'agglomération devrait diminuer plus lentement cette année (de 3 %) et en 2003 (de 6 %). Grâce aux faibles taux hypothécaires, à la pénurie d'habitations existantes à vendre et à l'arrivée précoce du printemps, le nombre total de mises en chantier au premier trimestre 2002 a bondi de 24 % par rapport au même trimestre en 2001. Il a toutefois fléchi d'un peu plus de 4 % par rapport au quatrième trimestre 2001, ce qui signifie que la construction résidentielle dans la région métropolitaine pourrait avoir déjà atteint son point culminant. Tandis que les taux hypothécaires et le taux d'inflation (qui avaient descendu à de très faibles niveaux dernièrement) remonteront au cours des 18 prochains mois, les coûts de construction et les charges de remboursement hypothécaire s'élèveront également. On prévoit donc que la construction résidentielle ralentira au deuxième semestre de 2002 et restera modérée au premier semestre de 2003, avant de rebondir vers la fin de 2003.

Mises en chantier de logements individuels : limitées par l'augmentation des coûts et l'offre de terrains

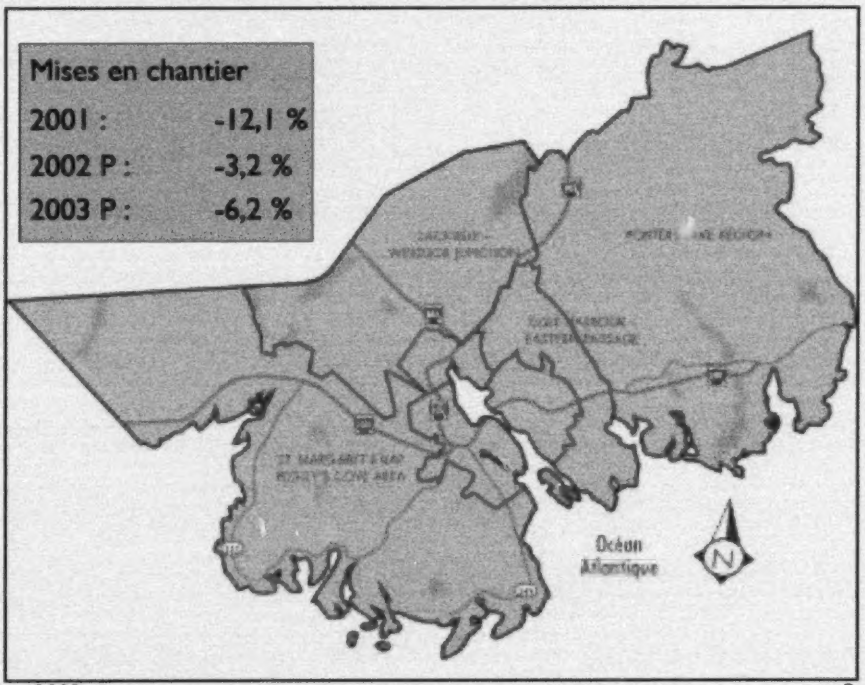
La forte progression des mises en chantier de maisons individuelles, qui a culminé au premier trimestre 2002 (bond de 45 % par rapport à un an plus tôt) ne devrait pas se poursuivre après la fin du deuxième trimestre 2002. Depuis que les taux hypothécaires ont quitté leur plancher et commencé à remonter, la demande d'habitations pour propriétaires-occupants s'est emballée, les acheteurs potentiels sentant l'urgence de profiter des coûts d'emprunt exceptionnellement bas. Le marché du neuf bénéficie donc d'un débordement d'acheteurs, surtout des accédants à la propriété, insatisfaits du faible choix offert sur le marché de l'existant et de la hausse des prix provoquée par cette pénurie.

Comme le nombre d'acheteurs croît sur le marché du neuf, l'offre de maisons neuves invendues s'amenuise, ce qui encourage les constructeurs à renflouer le stock. Or, à cause du nombre limité de terrains viabilisés, du resserrement du marché de la main-d'œuvre et de l'élévation du coût des matériaux de construction, le prix des maisons neuves continue d'augmenter, obligeant certains accédants à la propriété à chercher sur le marché de l'existant. De plus, les acheteurs potentiels de maisons à un cran supérieur qui songent à profiter des conditions du marché, favorables aux vendeurs, hésitent à cause de cette hausse des prix et choisissent plutôt de rénover leur habitation selon leurs besoins et leurs désirs. Compte tenu de tous ces facteurs, on ne prévoit pas une accélération de la construction de logements individuels au cours de la période visée par les prévisions. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient se poursuivre au même rythme que l'an dernier, respectable mais certes pas flamboyant, et se chiffrer entre 1 250 et 1 300 en 2002 et 2003.

Les mises en chantier de collectifs descendront sous la barre des 1 000 en 2002 et 2003

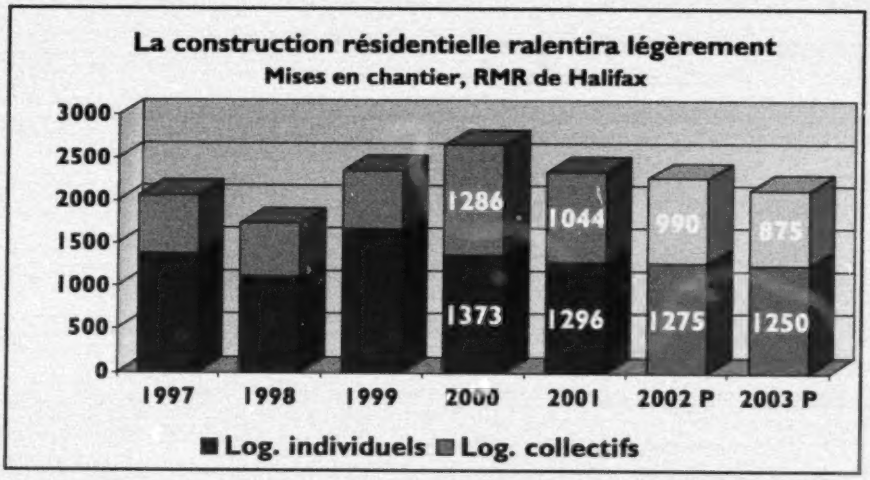
Après avoir été particulièrement nombreuses en 2000, les mises en chantier de logements collectifs ont reculé de 19 % en 2001, mais sont restées au-dessus de la barre des 1 000. Au premier trimestre 2002, elles ont crû de 4 % seulement par rapport au même trimestre l'an dernier, malgré les conditions météorologiques favorables et les faibles coûts d'emprunt. Toutefois, ce léger mouvement à la hausse ne devrait pas se maintenir.

Dans l'agglomération de Halifax, la migration nette devrait être plutôt modérée cette année. En effet, les possibilités d'emploi offertes à St. John's et au Cap-Breton n'inciteront pas les jeunes à quitter ces régions pour venir s'installer à Halifax, tandis que ceux qui vivent à Halifax pourraient partir pour aller plus à l'ouest afin de profiter de la reprise économique en Alberta et en Ontario, qui précédera celle de la Nouvelle-Écosse. De plus, l'accroissement



soudain du nombre d'accédants à la propriété signifie que de très nombreux locataires de Halifax ont quitté le marché locatif pour entrer dans celui des propriétaires-occupants. La demande de logements locatifs devrait donc faiblir beaucoup cette année et au premier semestre de 2003. En revanche, la population vieillissante des baby-boomers, de potentiels locataires non traditionnels, devient une source de plus en plus grande de demande de logements locatifs, et l'augmentation des inscriptions à l'université et au collège amènera un plus grand nombre d'étudiants sur le marché locatif local cet automne et en 2003. Toutefois, cette hausse de la demande de chaque côté du spectre des locataires ne suffira pas à faire contrepoids au recul susmentionné de la demande chez les jeunes ménages actifs.

Par conséquent, on prévoit que les promoteurs seront plus prudents au cours des 18 prochains mois et se concentreront sur les secteurs où les taux d'inoccupation sont faibles, comme ceux du sud de la péninsule et de Bedford. Certains envisageront aussi de construire des logements en copropriété pour répondre à la demande des ménages désertés par leurs enfants et des jeunes professionnels, cherchant les avantages de la vie en appartement et désirant en même temps se constituer un avoir propre ou investir dans l'immobilier plutôt que sur le marché instable des actions. Les promoteurs vont probablement aussi concentrer leurs ressources dans le marché des logements pour propriétaires-occupants à densité d'occupation moyenne, relativement jeune, en construisant davantage de logements jumelés, en rangée et en bande. Ce type de logements est destiné aux ménages moins fortunés qui désirent



vivre près du centre-ville, mais qui ne peuvent pas s'offrir une maison individuelle et ne veulent pas vivre dans un immeuble d'appartements. On prévoit donc que le nombre de mises en chantier de collectifs fléchira de moins de 2 % cette année, pour se fixer juste en-dessous de 1 000; il devrait régresser d'autant en 2003, pour s'établir à 875.

La hausse du prix des maisons devrait ralentir en 2002

L'ascension du prix moyen d'un logement individuel dans l'agglomération devrait se poursuivre cette année, mais à un rythme annuel plus lent que ces dernières années. L'amélioration de l'économie devrait entraîner une élévation du taux d'inflation plus tard en 2002, ce qui fera monter le prix des matériaux de construction. De plus, à cause de la pénurie de terrains viabilisés à vendre dans la région métropolitaine, la valeur de la composante terrain de l'Indice des prix des logements neufs augmentera de façon constante. Cependant, le coût de la main-d'œuvre spécialisée pourrait enfin se stabiliser, avec le ralentissement de la construction résidentielle prévu au deuxième semestre de 2002. En effet, en mars 2002, le nombre total de logements en construction dans l'agglomération est descendu à 985; c'était la première fois depuis mai 2000 qu'il tombait sous la barre des 1 000. On prévoit donc que l'Indice des prix des logements neufs gagnera 2,5 % cette année et 2,8 % en 2003. L'an dernier, il avait augmenté de 2,2 %.

Malgré cette hausse, le nombre d'accédants à la propriété s'élèvera sur le marché du neuf. Il pourrait donc y avoir un changement, léger mais perceptible, dans le type d'habitations qui seront construites, c'est-à-dire qu'on cessera de construire principalement des maisons pour acheteurs à un cran supérieur pour mettre en chantier davantage d'habitations plus modestes et abordables. Néanmoins, on s'attend à ce que la majorité des maisons neuves qui se vendront en 2002 et 2003 seront de prix et de qualité supérieurs à celles des années précédentes. Ainsi, le prix moyen d'un logement individuel neuf devrait passer de 179 851 à 184 000 $ en 2002, puis à 188 000 $ en 2003.

Mises en chantier par type de logement, 2000 et 2001

Statistiques sommaires annuelles

Sous-marché	Log. indiv.		Jumelés		En rangée		Appartements		Total		
	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	Var. en %
Ville de Halifax	143	123	34	32	0	12	774	1043	951	1210	-21%
Ville de Dartmouth	304	269	34	34	12	5	22	100	372	408	-9%
Bedford - Hammonds Plains	273	317	2	8	0	0	136	20	411	345	19%
Sackville	144	276	16	16	0	0	0	0	160	292	-46%
Fall River - Beaverbank	121	0	0	0	0	0	0	0	121	0	-
S.-O. du comté de Halifax	170	259	10	16	0	0	4	0	184	275	-33%
Est du comté de Halifax	141	129	0	2	0	0	0	0	141	131	8%
Total	1296	1373	96	108	12	17	936	1163	2340	2661	-12%

MARCHÉ LOCATIF

La lenteur économique et le nombre accru d'accédants à la propriété refroidiront la demande de logements locatifs

La demande devrait se détendre sur le marché locatif de Halifax au cours des 8 ou 12 prochains mois. La faiblesse relative de l'économie et de la croissance de l'emploi dans la région feront ralentir l'immigration, tandis que l'exode des jeunes devrait s'accélérer vers l'Ontario et l'Alberta, où l'économie devrait se redresser plus rapidement qu'en Nouvelle-Écosse. Toutefois, cette faiblesse de la migration en provenance des autres provinces et de l'intérieur de la N.-É. sera en partie compensée par le bilan migratoire international net, qui sera positif grâce aux professionnels venant de l'étranger pour travailler aux divers projets énergétiques extracôtiers.

Pendant une bonne partie de 2002, les bas taux hypothécaires continueront d'inciter les jeunes ménages locataires à s'acheter une habitation. En outre, on prévoit que le marché des copropriétés, qui croît de plus en plus, fera concurrence au marché locatif haut de gamme. Les baby-boomers et les ménages composés de jeunes professionnels désirant vivre dans un appartement en ville auront un choix accru de logements qu'ils pourront louer ou acheter; ils envisageront d'investir sur le marché local des copropriétés, dont la valeur augmente rapidement, plutôt que sur le marché incertain des actions. Par conséquent, la demande d'appartements locatifs faiblira chez les jeunes et les personnes d'âge mûr cette année.

La construction de collectifs devrait revenir à des niveaux plus équilibrés

La baisse du taux d'inoccupation dans la région métropolitaine (le taux est passé de 3,6 % en octobre 2000 à 2,8 % en octobre 2001) indique que le marché locatif pourrait tomber ou même être déjà en situation de pénurie. Toutefois, il faut souligner que 815 logements locatifs ont été achevés entre le 31 juillet 2001 et le 31 mars 2002, et que 388 autres sont en construction un peu partout dans la ville, si bien que l'offre brute suffira à répondre à plus d'une année de demande de logements locatifs, selon les taux d'écoulement actuels. Comme la demande de logements locatifs continuera probablement de faiblir en 2002, l'offre devrait être suffisante pour que ce marché demeure équilibré dans toute la région métropolitaine.

Dans ces conditions, on estime que les promoteurs commenceront la construction d'environ seulement 515 nouveaux logements locatifs en 2002. Certains envisageront plutôt de construire des logements en copropriété, tandis que d'autres attendront le rebondissement de la demande de logements locatifs prévu en 2003, année où l'économie locale devrait redevenir ce qu'elle était en 1999-2000. Ainsi, le taux d'inoccupation dans la RMR de Halifax devrait s'élever légèrement cette année, pour atteindre environ 3,4 %. Toutefois, comme la majorité des nouveaux appartements seront construits sur la péninsule de Halifax, où les coûts sont élevés et les taux d'inoccupation sont faibles, on peut s'attendre à une hausse du loyer moyen d'environ 3 %.

Points saillants du recensement de 2001 - RMR de Halifax

Parmi les quatre plus grandes agglomérations du Canada Atlantique, la région métropolitaine de recensement (RMR) de Halifax est celle qui a enregistré la plus forte croissance démographique (4,7 % pendant la période de cinq ans écoulée entre les recensements de 1996 et de 2001). D'après les données du recensement de 2001, la population de Halifax est passée de 342 966 habitants en 1996 à 359 183 en 2001. Ce gain de 16 217 habitants est attribuable, presque à parts égales, à l'accroissement naturel (naissances supérieures aux décès) et à l'immigration. Le bilan de la migration intra-provinciale de la RMR a été positif (1,2 %), tandis que celui de la migration interprovinciale a été négatif (-0,3 %).

La banlieue de Halifax prend de l'expansion à une vitesse remarquable, ce qui donne lieu à un phénomène souvent appelé « l'effet du beignet » : la population du centre-ville reste la même ou diminue légèrement, tandis que celle des secteurs avoisinants augmente. Dans le secteur de Clayton Park West, la croissance de la population a été exceptionnellement rapide (73,8 %). Il s'agit du secteur qui grossit le plus vite dans la RMR. Bedford arrive deuxième, avec une croissance de 54,7 %, suivi de Kingswood/ Hammonds Plains, dont la population a augmenté de 48,2 %. Au centre-ville de Halifax et à Dartmouth, la population est restée pratiquement au même niveau.

En Nouvelle-Écosse, quatre habitants sur dix vivent à Halifax. Dans l'ensemble, la population de la province a reculé de 0,1 % en cinq ans. C'est la première fois depuis les années 1920 qu'on enregistre une baisse de la population entre deux recensements.

Marché de la revente

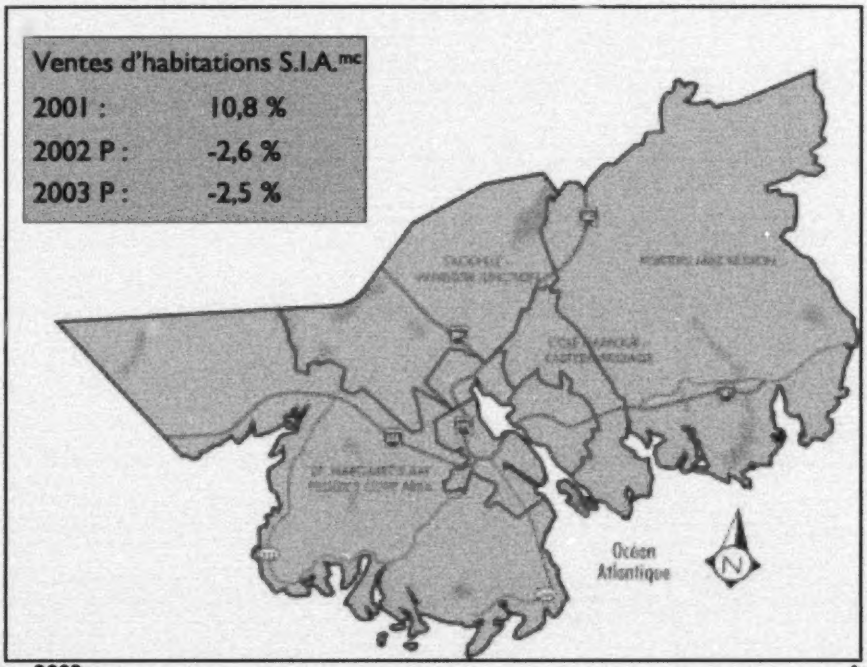
La hausse des taux hypothécaires refroidira le marché de la revente

Les ventes d'habitations existantes, qui ont commencé à augmenter l'été dernier et se sont accélérées avec la baisse des taux hypothécaires à l'automne, se poursuivent au même rythme effréné. En 2001, les ventes résidentielles S.I.A.^{mc} ont crû de presque 11 % par rapport à 2000, pour atteindre le nombre record de 6 212. Au premier trimestre 2002, elles ont progressé de 21 % par rapport à la même période en 2001 et de 11 % comparativement au quatrième trimestre de 2001. Toutefois, les taux hypothécaires, qui avaient descendu à leur plus bas niveau en 40 ans, ont commencé leur inévitable remontée, ce qui devrait faire ralentir les ventes de maisons existantes, surtout au deuxième semestre de 2002 et en 2003. Devant la faiblesse actuelle des coûts d'emprunt et la hausse rapide des prix, il est probable que bon nombre d'acheteurs potentiels aient décidé de passer rapidement à l'action plutôt que d'attendre plus tard en 2002 ou en 2003, craignant une détérioration de l'abordabilité des habitations au cours des prochaines années.

Par conséquent, une grande partie de la demande de logements pour propriétaires-occuppants s'est manifestée au quatrième trimestre 2001 et au premier trimestre 2002, si bien qu'on peut s'attendre à un important recul de la demande au cours de la période visée par les prévisions. Toutefois, l'amélioration de l'économie locale et du marché de l'emploi stimulera le marché de l'habitation, puisque les ménages qui s'inquiétaient beaucoup de leur situation d'emploi et de leur revenu devraient reprendre confiance dans les perspectives économiques à long terme et être plus portés à acheter. Les ventes S.I.A. devraient donc fléchir de deux ou trois points de pourcentage en 2002 et d'autant en 2003, si bien qu'elles seront inférieures aux niveaux records enregistrés mais resteront très élevées par rapport aux années antérieures.

Les accédants à la propriété font gonfler les ventes de logements existants

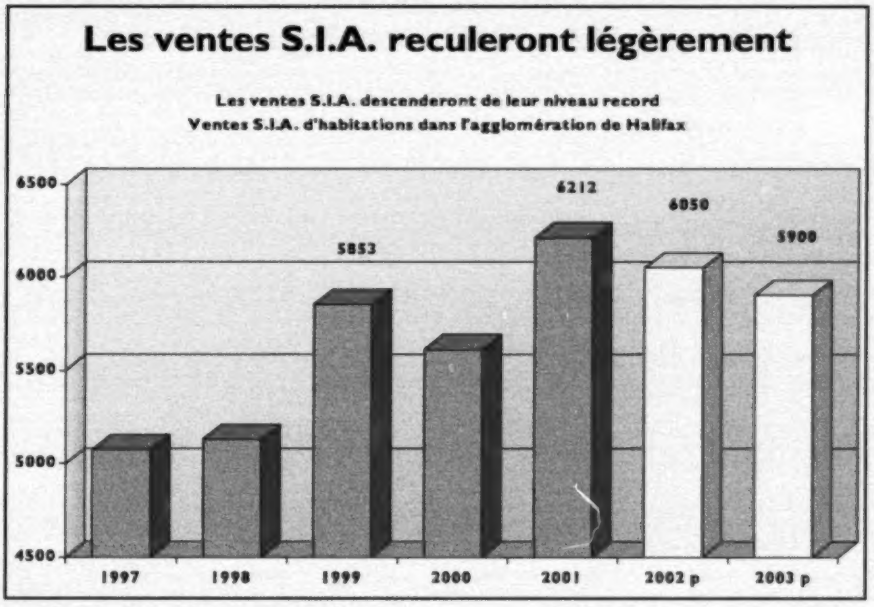
Les taux hypothécaires exceptionnellement faibles ont beaucoup attiré les accédants à la propriété, qui étaient pratiquement absents du marché de la région métropolitaine depuis le milieu des années 1990. Dans les années 1998, 1999 et 2000, la vive croissance économique a non seulement favorisé l'emploi et l'augmentation des revenus pour les jeunes ménages, mais aussi la hausse du prix des maisons et des taux hypothécaires, ce qui n'a pas incité les accédants potentiels à la propriété à quitter leur logement locatif pour acheter. Or, le resserrement des marchés locatifs ces deux dernières années a provoqué une augmentation des loyers supérieure au taux d'inflation. Lorsque les taux hypothécaires ont commencé à dégringoler l'an dernier, les accédants à la propriété sont réapparus sur le marché et sont devenus un moteur du marché de l'habitation dans l'agglomération de Halifax. Cette forte activité du côté des accédants s'est répercutée sur les ventes S.I.A. et le prix moyen en 2000 et 2001. En 2000, les ventes ont reculé de 4 %, mais le prix moyen a crû de 8 %, la demande étant dominée par les acheteurs à un cran supérieur. En 2001, les ventes ont bondi de 11 %, tandis que le prix moyen est descendu de 5 %, la demande étant devenue plus forte chez les accédants à la propriété. Comme le prévoyait le rapport sur l'enquête menée en novembre 2001 par la SCHL sur les Intentions d'acheter ou de rénover des consommateurs de Halifax, cette tendance s'est maintenue et s'est intensifiée. En 2002 et en 2003, une grande partie de la demande devrait continuer de provenir des accédants à la propriété.



Le marché est de plus en plus favorable aux vendeurs

Dans la région métropolitaine, le marché de la revente penche du côté des vendeurs depuis près d'un an. Grâce aux ventes records et à l'amenuisement des inscriptions courantes ces six derniers mois, le marché est encore plus favorable aux vendeurs qu'auparavant. Le nombre de maisons vendues par mois, en données désaisonnalisées, a dépassé les 500 en mars 2001 et a atteint les 600 en décembre dernier, niveau où il est resté depuis. En même temps, le nombre d'inscriptions courantes, en données désaisonnalisées, est passé sous la barre des 2 300 en avril 2002; il y en a maintenant moins de 2 100. En conséquence, le prix de vente et le prix d'inscription moyens se sont élevés et le nombre de jours nécessaires à l'écoulement des logements a diminué, les acheteurs ayant décidé d'agir rapidement face à un choix limité et à la menace d'une hausse imminente des prix. En 2002, le marché devrait rester favorable aux vendeurs, puisque la grande pénurie d'habitations à vendre se poursuit et que la demande reste saine, même si elle s'affaiblit. Les acheteurs potentiels à un cran supérieur évalueront les avantages qu'ils auraient à vendre leur maison dans les conditions actuelles du marché, par rapport au coût élevé que représente l'achat d'une maison neuve ou existante. Bon nombre décideront probablement d'attendre et de rénover leur maison plutôt que de la vendre. Ainsi, la demande continuera d'être supérieure à l'offre en 2002, ce qui provoquera une hausse des prix.

Les ventes S.I.A. reculeront légèrement



La progression des prix devrait ralentir jusqu'en 2003

Le prix de vente S.I.A. continuera d'augmenter cette année, mais moins rapidement qu'en 2001. Même si on prévoit que le marché restera favorable aux vendeurs dans un avenir prévisible, le déplacement de la demande (des acheteurs à un cran supérieur aux accédants à la propriété) compensera en partie l'élévation des prix entraînée par les conditions du marché. Au premier trimestre 2002, le prix de vente moyen S.I.A. s'élevait à 141 842 $, soit 9,5 % de plus qu'un an plus tôt, mais seulement 1,5 % de plus qu'au quatrième trimestre 2001. Compte tenu du ralentissement prévu sur le marché de l'habitation en 2002 et 2003, la hausse des prix devrait rester inférieure à 3 % grâce à l'affaiblissement de la demande. Or, comme les prix continueront de croître, le prix moyen annuel S.I.A. devrait s'approcher des 140 000 $ d'ici à la fin de 2003, ce qui représente un bond de 20 % par rapport à 1998.

S.I.A.[MC] est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Ventes S.I.A. de logements existants par sous-marché

	Statistiques sommaires annuelles											
	2000				2001				Variation en %			
SOUS-MARCHÉ	Ventes	Nouv. inscript.	Prix de vente moyen	Nbre jours moyen avant écoul.	Ventes	Nouv. inscript.	Prix de vente moyen	Nbre jours moyen avant écoul.	Ventes	Nouv. inscript.	Prix de vente moyen	Nbre jours moyen avant écoul.
Bedford- Hammonds Plains	444	665	164 430 $	64	543	691	171 669 $	72	22,3%	3,9%	4,4%	11,7%
Ville de Dartmouth	1326	1678	106 797 $	67	1381	1706	109 309 $	58	4,1%	1,7%	2,4%	-14,8%
Fall River - Beaverbank	225	329	126 458 $	89	243	337	130 256 $	76	8,0%	2,4%	3,0%	-14,4%
Ville de Halifax	1037	1391	147 525 $	55	1107	1322	156 146 $	58	6,8%	-5,0%	5,8%	5,6%
Est du comté de Halifax	362	611	100 418 $	107	425	618	103 605 $	109	17,4%	1,1%	3,2%	2,0%
S.-O. du comté de Halifax	421	637	114 918 $	80	432	582	126 362 $	80	2,6%	-8,6%	10,0%	0,6%
Sackville	539	702	93 882 $	64	559	690	100 785 $	57	3,7%	-1,7%	7,4%	-10,1%
Total	4354	6013	122 047 $	69	4690	5946	128 707 $	67	7,7%	-1,1%	5,5%	-3,3%

Source : ACI

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Région métropolitaine de Halifax - Avril 2002

	2000	2001	2002 P	Var. en %	2003 P
MARCHÉ DE LA REVENTE					
Inscr. courantes S.I.A. (sommet : juin)	2636	2440	2050	-16,0%	2300
Ventes résidentielles S.I.A.	5610	6212	6050	-2,6%	5900
Prix moyen S.I.A.	128 003 $	134 106 $	137 500 $	2,5%	139 000 $
MARCHÉ DU NEUF					
Mises en chantier	2661	2340	2265	-3,2%	2125
Logements individuels	1373	1296	1275	-1,6%	1250
Logements collectifs	1288	1044	990	-5,2%	875
Jumelés	108	96	120	25,0%	100
Log. en rangée	17	12	40	233,3%	50
Appartements	1163	936	830	-11,3%	725
Prix moyen - logements neufs (individuels)	171 045 $	179 851 $	184 000 $	2,3%	188 000 $
MARCHÉ LOCATIF					
Taux d'inocc. - 2 chambres	3,7%	3,4%	3,6%		3,5%
Loyer moyen - 2 chambres	648 $	674 $	695 $	3.1%	715 $
Mises en chantier - logements locatifs	794	680	515	-24,3%	525
APERÇU DE LA SITUATION ÉCONOMIQUE					
Taux hypothécaires - 3 ans	8,17%	5,47%	6,82%		7,42%
Taux hypothécaires - 5 ans	8,35%	6,15%	7,78%		8,33%
Personnes occupées	183 458	183 733	184 652		189 268
Croissance de l'emploi	5,2%	0,2%	0,5%		2,5%
Taux de chômage	6,0%	6,9%	7,4%		6,7%

S.I.A.[mc] est une marque enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

Perspectives du marché du logement est publié deux fois l'an pour le marché de Halifax. L'abonnement annuel à *Perspectives du marché du logement* pour Halifax est de 40 $, taxes en sus. Pour de plus amples renseignements ou pour vous abonner, téléphonez au Centre d'affaires de l'Atlantique, au (902) 426-4708.
N° de commande 7366F
This document is also available in English. For more information contact Johannes O'Callaghan at the Atlantic Business Centre, at (902) 426-4708.

©2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cette publication est interdite sans l'autorisation écrite préalable de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.